

**A :** **JAVIER ANAYA CASTILLO**  
Jefe (e) de la Oficina de Asesoría Jurídica.

**ASUNTO :** Sobre pedido de opinión del Proyecto de Ley 14596/2025-CR, “Ley que considera al predio rústico "Yacusisa", del distrito de José Crespo Castillo, provincia de Leoncio Prado, departamento de Huánuco, con fines de formalización físico legal, en el proceso de adquisición y expropiación de inmuebles del Decreto Legislativo N° 1192”

**REFERENCIA:** Oficio N° 1492-2025-2026-CVC/CR del 19.05.2026

---

Me dirijo a usted en atención al documento de la referencia, mediante el cual la presidenta de la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República, María Grimaneza Acuña Peralta, solicita a esta Superintendencia emitir opinión técnica respecto del Proyecto de Ley 14596/2025-CR, “que considera al predio rústico "Yacusisa", del distrito de José Crespo Castillo, provincia de Leoncio Prado, departamento de Huánuco, con fines de formalización físico legal, en el proceso de adquisición y expropiación de inmuebles del Decreto Legislativo N° 1192”.

Al respecto, esta Dirección Técnica Registral tiene a bien señalar lo siguiente:

## **I. ANTECEDENTES:**

- 1.1. Mediante Oficio N° 1492-2025-2026-CVC/CR del 19.05.2026, solicita a esta Superintendencia emitir opinión técnica respecto del Proyecto de Ley 14596/2025-CR, “que considera al predio rústico "Yacusisa", del distrito de José Crespo Castillo, provincia de Leoncio Prado, departamento de Huánuco, con fines de formalización físico legal, en el proceso de adquisición y expropiación de inmuebles del Decreto Legislativo N° 1192”.
- 1.2. Mediante proveído del 20/05/2026, el despacho del Superintendente Nacional deriva a esta Dirección Técnica el documento detallado en el numeral anterior.

## **II. ANÁLISIS:**

- 2.1. Las opiniones o sugerencias que se emitan en torno a los alcances regulatorios de la Autógrafa del Proyecto de Ley, se brindarán en el marco de la función de la Dirección Técnica Registral prevista en el literal c) del artículo 59 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP (ROF), aprobado por Resolución N° 00125-2024-SUNARP/SN, el cual establece lo siguiente: “c) Proponer a la Alta Dirección, normas de carácter registral y emitir opinión sobre los proyectos de Ley que sobre dicha materia sean sometidos a su consideración”; el cual también se enmarca en las atribuciones y funciones de la Sunarp previstas en la Ley N° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos y sus modificatorias.
- 2.2. Al respecto, conforme al segundo párrafo del artículo 10° de la Ley 26366, la Sunarp tiene por objeto dictar las políticas y normas técnico-administrativas de los Registros Públicos, estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional. Asimismo, está habilitada para regular procedimientos administrativos de inscripción registral, sus requisitos y plazos.
- 2.3. En ese sentido, como se puede apreciar, la principal función de la Sunarp, como organismo técnico especializado rector de los Registros Públicos, consiste en cautelar el correcto y óptimo funcionamiento de los servicios públicos que brinda el Registro a los ciudadanos: inscripción y publicidad registral.
- 2.4. En cuanto al servicio de inscripción registral, cuyo objeto es publicitar o hacer cognoscibles los derechos que acceden al Registro, tal acceso se materializa mediante la conjunción de una serie de instituciones jurídicas previstas en el ordenamiento legal vigente y aplicación de principios registrales que constituyen presupuestos de la inscripción, tales como los principios de titulación auténtica, legalidad, tracto sucesivo, prioridad excluyente y especialidad; y, extendida la inscripción, el derecho inscrito estará premunido de una serie de garantías como consecuencia del despliegue de los efectos materiales de la publicidad: legitimación, oponibilidad, fe pública registral, a efectos de dotar de seguridad jurídica que garantiza el tráfico de bienes y servicios.
- 2.5. En cuanto al servicio de publicidad registral, mediante el cual se hace efectiva la posibilidad que cualquiera pueda tomar conocimiento de los derechos inscritos, sus antecedentes y demás información relevante que publicita el Registro y, que se materializa mediante el otorgamiento de copias informativas y certificados literales o compendiosos, otorgados en formato papel como en formato electrónico y a los que puede acceder cualquier ciudadano previo pago de los derechos registrales correspondientes.
- 2.6. Como se puede advertir, la función del Registro administrado por la Sunarp está orientada fundamentalmente a brindar seguridad jurídica y protección de aquellos actos y derechos con incidencia en el tráfico patrimonial de las personas, evitando,

a través de la publicidad, situaciones ocultas que puedan afectar los derechos patrimoniales legítimamente adquiridos.

### **Sobre la fórmula o propuesta normativa:**

- 2.7. Ahora, en lo que respecta al Proyecto de Ley sujeto a opinión, únicamente corresponde a esta Dirección emitir pronunciamiento sobre los aspectos o temas de naturaleza registral que puedan advertirse de la fórmula legal o propuesta normativa que a continuación se transcribe:

---

**“PROYECTO DE LEY QUE CONSIDERA AL PREDIO RÚSTICO  
"YACUSISA", DEL DISTRITO DE JOSE CRESPO CASTILLO, PROVINCIA  
DE LEONCIO PRADO, DEPARTAMENTO DE HUANUCO, CON FINES DE  
FORMALIZACIÓN FÍSICO LEGAL, EN EL PROCESO DE ADQUISICIÓN Y  
EXPROPIACIÓN DE INMUEBLES DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192”**

**Artículo 1. Objeto de la Ley**

*La presente Ley tiene por objeto incorporar al predio rústico denominado "Yacusisa" al procedimiento especial de adquisición y expropiación por causa de necesidad pública, conforme al artículo 70 de la Constitución Política del Perú y al Decreto Legislativo 1192.*

**Artículo 2. Finalidad de la Ley**

*La finalidad de la presente Ley es garantizar la disponibilidad jurídica y material del predio rústico denominado "Yacusisa", permitiendo su incorporación efectiva a proyectos de interés público mediante la aplicación del procedimiento especial de adquisición y expropiación, y asegurar la continuidad y culminación del proceso de formalización, a fin de optimizar el aprovechamiento del territorio en beneficio de la población y del desarrollo local.*

**Artículo 3. Expropiación por causa de necesidad y utilidad públicas**

*Declarase de necesidad y utilidad pública, de conformidad al artículo 70 de la Constitución Política del Perú, la sujeción al procedimiento especial de adquisición y expropiación del Decreto Legislativo N° 1192, de los terrenos que conforman el predio rústico denominado "Yacusisa", ubicado en el centro poblado Yacusisa, distrito de José Crespo Castillo, provincia de Leoncio Prado, departamento de Huánuco, a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, y la posterior adjudicación a los poseedores debidamente acreditados.*

*El Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, asumirá la expropiación del área, inscribiéndolo a favor del COFOPRI, con fines de formalización urbana a favor de sus actuales poseedores quienes, después del saneamiento físico legal de conformidad a la "Ley N° 28687 Ley de Desarrollo y Complementaria de formalización de la propiedad informal, y acceso al suelo y dotación de servicios básicos y sus modificatorias", independizará los lotes a favor de sus beneficiarios.*

**Artículo 4. Linderos del terreno sujeto a expropiación**

*El terreno materia de la declaratoria señalada en el artículo precedente se identifica conforme a sus linderos, medidas perimétricas y demás datos de ubicación que constan en la partida registral N° 11007725 de la Zona Registral N° VIII - Oficina Registral Huánuco.*

**Artículo 3.- Ámbito de aplicación**

*La presente ley comprende aquellas posesiones informales referidas en el*

*artículo anterior, que se hubiesen constituido sobre inmuebles de propiedad privada, incluso de comunidades campesinas en territorio no comunal y/o estatal.*

**ÚNICA.**

*Deróguense todas las disposiciones que se opongan o contravengan lo establecido en la presente Ley.*

---

**Sobre el objeto de la Ley:**

- 2.8. La presente propuesta normativa tiene por objeto, entre otros, la declaración de necesidad y utilidad pública, la sujeción al procedimiento especial de adquisición y expropiación de los terrenos que conforman el predio rústico denominado "Yacusisa", por causa de necesidad pública, conforme al artículo 70 de la Constitución Política del Perú y Decreto Legislativo N° 1192, garantizando para tal efecto la disponibilidad jurídica y material del predio citado, permitiendo su incorporación efectiva para proyectos de interés público, a fin de optimizar el aprovechamiento del territorio en beneficio de la población y su desarrollo.
- 2.9. Ahora, en base a ello, si bien es cierto desde el punto de vista técnico registral, la declaración de necesidad y utilidad pública, no tiene incidencia en aspectos registrales; sin embargo, como quiera que la propuesta normativa en su artículo 4 hace referencia al predio inscrito en la partida N° 11007725 del Registro de Predios de Huánuco, corresponde brindar un detalle a modo de resumen de los asientos registrales que conforman dichos predios:
- Partida N° 11007725**
- **La partida registral aludida corresponde al predio denominado "Casha Ragra",** ubicado en el distrito de Llata, provincia de Huamalíes y departamento de Huánuco, con un área de 3.6341 hectáreas.
  - **La titularidad dominial consta inscrita a favor de la sociedad conyugal conformada por Amador Jacinto Flores Santillán y Domitila Flavia Espinoza Ávila.**
  - **En lo que respecta al rubro de cargas y gravámenes,** no constan inscritos.
- 2.10. Ahora bien, el proyecto de ley plantea someter los predios al procedimiento especial de adquisición y expropiación del Decreto Legislativo N° 1192, transfiriendo el predio a favor de Cofopri, para la posterior adjudicación a los poseedores debidamente acreditados. Ante lo cual, corresponde precisar que los procedimientos que regula el citado decreto legislativo, tanto para la adquisición y expropiación de inmuebles, transferencia de bienes inmuebles del Estado, son para la ejecución de obras de infraestructura. En tal sentido, no resultaría aplicable para la finalidad que plantea el proyecto legislativo de formalización urbana. Siendo que, para tales casos resultaría de aplicación el marco legal del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – Cofopri.
- 2.11. Razón por la cual no sería necesario incluso iniciar un procedimiento expropiatorio, siempre que se cumpla las condiciones o presupuestos señalados en el citado marco normativo; **sin embargo, ello deberá ser dilucidado por el órgano competente del COFOPRI. Por ello, recomendamos que se remita la presente**

**fórmula legal a dicha entidad a efectos de que pueda brindar su importante opinión al respecto, en virtud de sus atribuciones y competencias.**

- 2.12. Por otro lado, se deberá tener en consideración las inscripciones que se indican en el numeral 2.9 que antecede, estando a lo regulado en el artículo 4, en el sentido que declara que el terreno materia de la norma corresponde a los linderos, medidas perimétricas y demás datos de ubicación inscritos en la Partida Registral N° 11007725 de la oficina registral de Huánuco.
- 2.13. Siendo así y en atención a que corresponde a su despacho brindar opinión sobre los aspectos legales<sup>1</sup> -no técnicos registrales- se le remite el proyecto de ley y el presente informe, a efectos de recabar sus comentarios en el ámbito de sus competencias, conforme al artículo 25<sup>2</sup> y literal a)<sup>3</sup> del artículo 26 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, aprobado por Resolución N° 125-2024-SUNARP/SN.
- 2.14. Por lo expuesto, en opinión de esta Dirección Técnica Registral, la propuesta normativa no tiene incidencia en el ámbito registral, pues en esencia se trata de una norma de carácter declarativa, sin perjuicio de las consideraciones que se indican en los numerales 2.9 al 2.13, las cuales se realizan en calidad de recomendación o sugerencias.
- 2.15. En ese contexto, se deriva la presente a su despacho, a efectos de que pueda emitir el informe correspondiente y proyectar la respuesta al oficio de la referencia, por ser de su competencia.

### **III. CONCLUSIONES**

- 3.1. El Proyecto de Ley 14596/2025-CR, “que considera al predio rústico "Yacusisa", del distrito de José Crespo Castillo, provincia de Leoncio Prado, departamento de Huánuco, con fines de formalización físico legal, en el proceso de adquisición y expropiación de inmuebles del Decreto Legislativo N° 1192", contiene una fórmula legal declarativa, por lo que esta Dirección Técnica Registral es de la opinión que, desde el punto de vista técnico registral, el proyecto no tiene incidencia en aspectos registrales.
- 3.2. Sin perjuicio de lo expuesto, se ha señalado algunas consideraciones en los numerales 2.9 al 2.13 de la parte de análisis, las cuáles se realizan en calidad de

---

<sup>1</sup> Tales como la aludida exoneración de tasas registrales.

<sup>2</sup> “Artículo 25.- Oficina de Asesoría Jurídica

La Oficina de Asesoría Jurídica es el órgano de asesoramiento responsable de prestar asesoría y emitir opinión en asuntos de carácter legal a la Alta Dirección y demás órganos que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos, con excepción de aquellos de carácter registral.

(...)”

<sup>3</sup> Artículo 26.- Funciones de la Oficina de Asesoría Jurídica

Son funciones de la Oficina de Asesoría Jurídica las siguientes:

- a) Asesorar, emitir opinión y absolver consultas que le sean formuladas por la Alta Dirección y demás órganos de la Sunarp sobre asuntos de carácter legal, con excepción de aquellos de carácter registral.

(...)”

recomendación o sugerencias, a efectos de que se tome en cuenta de considerarlo pertinente.

Atentamente,

**Firmado digitalmente**  
**MARIO ANTONIO ROSARIO GUAYLUPO**  
**DIRECTOR (e) TÉCNICO REGISTRAL – DTR**  
**SEDE CENTRAL – SUNARP**

HER/sal